



ภาคผนวก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

## ภาคผนวก

### เกณฑ์ขั้นต่ำในการพิจารณาความเสี่ยงสินเชื่อ (Underwriting criteria)

#### โครงการสินเชื่อเพื่อการเคหะ

ชื่อลูกค้า : \_\_\_\_\_ หน่วยงาน : \_\_\_\_\_ ลงวันที่ : \_\_\_\_\_

สินเชื่อที่สอดคล้องกับ Underwriting criteria (ทำเครื่องหมาย ✓ ในข้อนั้นๆ)

สินเชื่อที่ไม่สอดคล้องกับ Underwriting criteria (ทำเครื่องหมาย ✗ ในข้อนั้นๆ และระบุข้อใน CA หากไม่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติในครั้งนี้ในใส่ N/A)

วงเงินกู้ เพื่อซื้อ/ปลูกสร้าง ที่อยู่อาศัย ที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ปลูกสร้างบ้านบนที่ดินที่มีอยู่เดิม (บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ตึกแถวเพื่อพักอาศัย Home Office ที่ใช้ชั้นบนเป็นที่พักอาศัย) ห้องชุดพักอาศัย ที่ดินว่างเปล่า แพลงหนี้สินเชื่อเพื่อการเคหะจากสถาบันการเงินอื่น (Refinance) ซ่อมแซม – ปรับปรุง หรือต่อเติมที่อยู่อาศัยเดิม สินเชื่อเคหะเปี่ยมสุข และชำระค่าเบี้ยประกัน ซึ่งเป็นการเสริมสำหรับลูกค้าที่เลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อการเคหะของธนาคารในคราวเดียวกัน โดยหลักประกันทุกประเภทต้องมีระดับการซื้อขาย/ราคาประเมินหลักประกันสูงกว่า 0.6 ล้านบาท สำหรับกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และสูงกว่า 0.5 ล้านบาทสำหรับต่างจังหวัด โดยให้ใช้ราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักประกัน ใดๆอย่างหนึ่งที่ต่ำกว่า

#### 1. คุณสมบัติทั่วไปของลูกค้าเป้าหมาย

1.1 \*อายุไม่ต่ำกว่า 20 ปี (กรณีมีผู้ร่วมให้พิจารณาอายุผู้กู้ที่อายุน้อยสุดเป็นเกณฑ์)

1.2 ต้องผ่านการตรวจสอบ Watch list โดยหากพบว่ามีข้อมูลอยู่ในระบบ กำหนดอำนาจอนุมัติ ดังนี้

1.2.1 กลุ่มระงับการติดต่อ (Prohibited) : เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริหาร

1.2.2 กลุ่มที่ควรเอาใจใส่ (Warning) ได้แก่

- กลุ่มที่ควรเอาใจใส่เป็นพิเศษ (Special Warning) : เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการสินเชื่อรายย่อย
- กลุ่มที่ควรเอาใจใส่ทั่วไป (General Warning) : เป็นอำนาจอนุมัติของผู้จัดการสินเชื่อลูกค้าบุคคล

1.3 \* ลูกค้านี้ต้องให้ความยินยอมให้ธนาคารตรวจสอบและให้ข้อมูล Credit Bureau

1.4 ไม่เป็น และไม่เคยเป็นลูกหนี้ที่มีการปรับโครงสร้างหนี้ของธนาคารและสถาบันการเงินอื่น

1.5 \* เป็นลูกค้าที่ผ่านระบบ Credit Scoring และได้รับการ Verify ข้อมูลว่าถูกต้องแล้ว

1.6 หากผลของ Credit Scoring เป็นเกรด C หรือ D ต้องผ่านเกณฑ์ในการ Override สินเชื่อที่ได้รับอนุมัติตามมติคณะกรรมการบริหาร

## 2. ข้อมูลทางการเงิน

2.1 อัตราการผ่อนชำระหนี้รวม (ช.ไทยพาณิชย์) ไม่เกินร้อยละ 35 ของรายได้รวมของผู้กู้

2.2 กรณีผู้กู้มีคุณสมบัติเป็น

- ผู้กู้หลักมีรายได้ประจำ ตั้งแต่ 100,000 บาท/เดือน ขึ้นไป หรือ
- ผู้ประกอบวิชาชีพแพทย์ ได้แก่ แพทย์ ทันตแพทย์ สัตวแพทย์ เภสัชกร หรือ
- อาจารย์มหาวิทยาลัย ระดับผู้ช่วยศาสตราจารย์หรือเทียบเท่าขึ้นไป

กำหนดอัตราการผ่อนชำระหนี้รวม (ช.ไทยพาณิชย์) ไม่เกินร้อยละ 45 และอัตราการผ่อนชำระหนี้รวมทั้งหมดไม่เกินร้อยละ 70 ของรายได้รวมของผู้กู้ (ต้องเป็นไปตามเกณฑ์ ห้าม overrule)

2.3 กรณีนำรายได้ของผู้สมรสมาพิจารณาความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ กำหนดให้ผู้สมรสเป็นผู้กู้ร่วมด้วย

2.4 กรณีผู้กู้มีคู่สมรสเป็นชาวต่างชาติ (Non- Residence) ละนำรายได้ของผู้สมรส มาพิจารณาความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ กำหนดให้ผู้สมรสต้องเป็นผู้ค้ำประกัน

### 3. เงื่อนไขของวงเงิน

#### Product

3.1 เป็นวงเงินกู้เพื่อการเคหะ เพื่อซื้อ/ปลูกสร้าง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด ที่ดินว่างเปล่า ไม่เกิน 1 แปลง หรือ 1 ยูนิตเท่านั้น

#### Term & Condition

#### 3.2 วงเงินกู้

##### 3.2.1 กรณีอสังหาริมทรัพย์

- ไม่เกินจำนวนเงินโอนงวดสุดท้ายตามสัญญาที่จะซื้อขาย (ไม่รวมวงเงินเคหะเปี่ยมสุข)
- ไม่เกินจำนวนเงินตามสัญญาว่าจ้างปลูกสร้างที่อยู่อาศัย

##### 3.2.2 กรณีเงินฝาก

ใช้เงินฝากค้ำประกัน สัดส่วนวงเงินกู้ไม่เกิน 100 % ของเงินฝากที่เป็นประกัน

#### 3.3 กรณีกู้เพิ่มเพื่อตกแต่งที่อยู่อาศัยหรือซื้อเฟอร์นิเจอร์

- หลักประกันอยู่ในโครงการที่ธนาคารให้การสนับสนุนให้กู้ได้ไม่เกิน 10% ของราคาซื้อขาย
- ลูกค้าย่อยชดเชยทั่วไป ให้กู้ได้ไม่เกิน 5 % ของราคาประเมิน

ทั้งนี้ LTAV รวม (รวมข้อ 3.2 และ 3.3) ต้องไม่เกินที่ธนาคารกำหนดซึ่งระบุไว้ใน

#### Product Program นี้

3.4 \* กรณีกู้เพิ่มเพื่อชำระค่าเบี้ยประกัน ซึ่งเป็นบริการเสริมของธนาคาร ให้กู้ได้ไม่เกิน 15 % ของราคาประเมิน ทั้งนี้วงเงินรวมไม่เกิน 105 % ของราคาประเมินหลักประกัน (ทุกระดับอำนาจอนุมัติของสินเชื่อลูกค้าบุคคล

#### Tenor

#### 3.5 ผ่อนชำระ

- กำหนดให้ผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกเดือน

- กรณีกู้เพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย กำหนดให้ปลอดชำระเงินต้นได้ สูงสุดไม่เกิน 12 เดือน

3.6 \* ระยะเวลาผ่อนชำระหนี้สูงสุด ขึ้นอยู่กับประเภทของหลักประกันและเกรดโครงการ ตามเงื่อนไขที่ระบุตาม Product Program นี้

3.7 ระยะเวลาผ่อนชำระหนี้รวมกับอายุของผู้กู้ต้องไม่เกิน 65 ปี

#### Collateral

3.8 กรณีอสังหาริมทรัพย์

- กู้เพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อนั้นเป็นประกันหนี้ธนาคาร
- กู้เพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อนั้นเป็นประกันหนี้ธนาคาร
- กู้เพื่อปลูกสร้าง ซ่อมแซม ต่อเติม ที่อยู่อาศัย ให้เจ้าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้น เป็นประกันหนี้ธนาคาร

3.9 กรณีเงินฝากค้ำประกัน ให้เจ้าหน้าที่การรับเงินฝากเป็นประกันหนี้เต็มวงเงินหรือเจ้าหน้าที่การ รับเงินฝากแบบไม่จำกัดจำนวนหนี้(หากผู้กู้ไม่ใช่เจ้าของบัญชีเงินฝาก ต้องให้เจ้าของบัญชีเงินฝากลงนามในสัญญาค้ำประกันหรือหนังสือยินยอมให้ธนาคารหักบัญชีตามแบบฟอร์มของธนาคาร)

#### Pricing & Fee

3.10 อัตราดอกเบี้ยตามประกาศของธนาคาร หรือตามเงื่อนไขโครงการที่ได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นครั้งคราวไป

3.11 ค่าธรรมเนียมสินเชื่อ (Front – End Fee) ตามอัตราปกติของธนาคารรายละเอียดตาม (Product Program นี้) หรือ ตามเงื่อนไขโครงการที่ได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นครั้งคราวไป

3.12 กรณีผู้กู้เป็นผู้ประกอบการวิชาชีพแพทย์ ได้แก่ แพทย์ ทันตแพทย์ สัตวแพทย์ เภสัชกร หรือ อาจารย์มหาวิทยาลัย ระดับผู้ช่วยศาสตราจารย์หรือเทียบเท่าขึ้นไป

- กำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสำหรับโครงการเกรด AA
- ยกเว้นค่าธรรมเนียมสินเชื่อ (Front-End-Fee)

### เงื่อนไขเพิ่มเติมกรณีผู้กู้เป็นนิติบุคคล

3.13 กรณีผู้กู้เป็นนิติบุคคล ต้องให้บุคคลผู้มีอำนาจกระทำการของนิติบุคคลหรือมีส่วน  
ในบริษัท ซึ่งธนาคารสามารถพิสูจน์ได้ว่ามีความสามารถในการชำระหนี้  
เพียงพอที่จะชำระหนี้แทนนิติบุคคลได้ เป็นผู้ค้ำประกันเต็มวงเงินกู้

3.14 ระยะเวลาวงเงินกู้

- ระยะเวลาเงินกู้ไม่เกิน 10 ปี

3.15 วงเงินกู้

- กรณีหลักประกันเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุดพักอาศัย สัดส่วนวงเงินกู้ไม่เกิน 70 % ของราคาประเมิน (สำหรับห้องพักอาศัย ต้องไม่เกิน 60 % ของราคาซื้อขาย)
- กรณีหลักประกันเป็นที่ดินว่างเปล่า สัดส่วนวงเงินกู้ไม่เกิน 50 % ของราคาประเมิน

3.16 อัตราดอกเบี้ย เท่ากับอัตราดอกเบี้ยลอยตัวช่วงสุดท้ายสำหรับลูกค้ารายย่อยทั่วไป ตามประกาศของธนาคารที่ได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นครั้งคราวไป

4. กลุ่มลูกค้าที่ไม่พึงประสงค์

4.1 ลูกค้าที่เป็นหนี้จัดชั้นของสถาบันการเงินอื่นๆ

4.2 \*\* เป็นลูกค้าที่ต้องพิจารณาเป็นพิเศษ

4.3 ลูกค้าที่มีหนี้สินล้นพ้นตัวไม่สามารถชำระหนี้คืนธนาคารได้

5. สินค้าหรือบริการที่ไม่เสนอขาย

5.1 วงเงินสินเชื่อประเภทอื่นๆ ที่นอกเหนือจาก LOAN ยกเว้นบัตรเครดิต และ Speedy cash, Speedy loan

6. ข้อมูลที่ต้องการ

6.1 รายได้ (ประจำ, พิเศษ)

6.2 รายจ่าย

6.3 ภาระหนี้สิน

6.4 ผลการหมุนเวียนบัญชีต่างๆ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา

6.5 หลักฐานเงินออม

6.6 ทรัพย์สินอื่นๆที่มี

6.7 ผลการชำระเงินกู้/การติดต่อด้านสินเชื่อกับสถาบันการเงินอื่นๆ

6.8 กรณีที่เป็นนิติบุคคล ต้องมีข้อมูลการจดทะเบียนนิติบุคคลและงบการเงินของกิจการที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต อย่างน้อย 3 ปี ย้อนหลัง

หมายเหตุ อำนาจอนุมัติสินเชื่อของหน่วยงาน Retail:

\* หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดใน Minimum Credit Parameter (MCP) หรือเป็นสินเชื่อที่ไม่สอดคล้องกับ UWC ข้อ 3.4 และ 3.6 ให้เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการสินเชื่อรายย่อย

\*\* กรณีเป็นลูกค้าที่เข้าข่ายตามข้อ 4.2 ให้เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริหาร

## ประกาศ

### เรื่อง อัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียม

#### สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อเพื่อการเคหะ) และสินเชื่อส่วนบุคคล

ธนาคารแจ้งอัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อเพื่อการเคหะ) และสินเชื่อส่วนบุคคล ของธนาคาร ดังนี้

#### 1. อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมสินเชื่อสำหรับลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อเพื่อการเคหะ) บัญชีใหม่

1.1 ในกรณีทั่วไป ธนาคารจะเรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกค้าในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating Rate) สำหรับลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อเพื่อการเคหะ) ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ย MRR บวกด้วยอัตราร้อยละ 0.75 ต่อปี แต่ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจะไม่เกินกว่าอัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีปกติ สำหรับเงินให้สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภค ประเภทลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่ธนาคารประกาศกำหนด โดยลูกค้าจะต้องเสียค่าธรรมเนียมสินเชื่อในอัตราร้อยละ 0.25 ของวงเงินกู้ด้วย

1.2 ในกรณีที่ลูกค้าขอใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed Rate) หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัวแบบพิเศษ (Special Floating Rate) ที่ธนาคารกำหนดตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข และตามสภาวะการตลาดในขณะนั้นๆ ธนาคารจะเรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกค้าใน อัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed Rate) หรืออัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวพิเศษ (Special Floating Rate) รวมทั้งตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ลูกค้าได้ตกลงกับธนาคาร แต่ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจะไม่เกินกว่าอัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีปกติ สำหรับเงินให้สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภค ประเภทลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่ธนาคารประกาศกำหนด โดยลูกค้าจะต้องเสียค่าธรรมเนียมสินเชื่อในอัตราร้อยละ 0.25 ของวงเงินกู้ด้วย

#### 2. อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมสินเชื่อสำหรับลูกค้าสินเชื่อส่วนบุคคล บัญชีใหม่

ธนาคารจะเรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกค้าในอัตราดอกเบี้ยที่ลูกค้าตกลงกับธนาคาร แต่ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจะไม่เกินกว่าอัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีปกติ สำหรับเงินให้สินเชื่อเพื่อการ



อุปโภคบริโภค ประเภทลูกค้าสินเชื่อส่วนบุคคลมีหลักประกัน หรือประเภทลูกค้าสินเชื่อส่วนบุคคล ไม่มีหลักประกัน (แล้วแต่กรณี) ที่ธนาคารประกาศกำหนด โดยลูกค้าจะต้องเสียค่าธรรมเนียม สินเชื่อในอัตราร้อยละ 0.25 ของวงเงินกู้ แต่ไม่ต่ำกว่า 300 บาทด้วย

### **3. ค่าธรรมเนียมกรณีลูกค้าชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด หรือเปลี่ยนแปลงอัตรดอกเบี้ย**

#### **3.1 ค่าธรรมเนียมกรณีลูกค้าชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด**

3.1.1 กรณีลูกค้าชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดบางส่วน (ไม่ว่าจะเป็นครั้งใดคราวใดก็ตาม) ภายในระยะเวลาที่ขอใช้อัตรดอกเบี้ยดังกล่าวในข้อ 1.2 และ/หรือ ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มทำสัญญากู้เงิน หากจำนวนเงินที่ลูกค้านำมาชำระคืนมีจำนวนเกินกว่าสองเท่าของ จำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องนำมาชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยในแต่ละเดือนตามข้อตกลงที่ทำไว้กับ ธนาคาร ลูกค้าจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนด (Prepayment Fee) ในอัตราร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินในส่วนที่เกินกว่าสองเท่าของจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องนำมาชำระคืนเงินกู้และ ดอกเบี้ยในแต่ละเดือนดังกล่าว

3.1.2 กรณีลูกค้าชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดทั้งหมด นอกจากค่าธรรมเนียมการ ชำระคืนก่อนกำหนดตาม ข้อ 3.1.1 แล้ว ลูกค้าจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนด (Prepayment Fee) ให้แก่ธนาคารเพิ่มเติม ในอัตราดังต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งต่างหากด้วย

ก. ในกรณีที่ลูกค้าขอใช้อัตรดอกเบี้ยคงที่ (Fixed Rate) หรืออัตร ดอกเบี้ยลอยตัวแบบพิเศษ (Special Floating Rate) ในแต่ละครั้ง หากลูกค้าชำระเงินกู้ทั้งหมดก่อน ครบกำหนดระยะเวลาที่ใช้อัตรดอกเบี้ยคงที่ (Fixed Rate) หรือ อัตรดอกเบี้ยลอยตัวแบบพิเศษ (Special Floating Rate) ที่ลูกค้าตกลงกับธนาคาร เช่น 1 ปี หรือ 2 ปี (กรณีใช้อัตรดอกเบี้ยตามข้อ 1.2) หรือทุกรอบ 3 ปี หรือ 5 ปี เป็นต้น ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกอัตรดอกเบี้ยดังกล่าวรวมกันว่า “อัตร ดอกเบี้ยพิเศษ” ลูกค้าจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนด (Prepayment Fee) ในอัตราร้อยละ 3.00 ของต้นเงินกู้ที่ขอใช้อัตรดอกเบี้ยพิเศษดังกล่าว ในครั้งนั้น ๆ

ข. ในกรณีที่การชำระคืนเงินกู้ที่ค้างชำระอยู่ทั้งหมดคืนก่อนกำหนดได้ กระทำขึ้นภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มทำสัญญากู้เงิน นอกจากลูกค้าจะต้องชำระ

ค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดตามข้อ 3.1.2 ก. (ถ้ามี) แล้วลูกค้ายังต้องชำระค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนด (Prepayment Fee) ให้แก่ธนาคาร เพิ่มเติม ในอัตราร้อยละ 3 ของต้นเงินกู้ที่ชำระคืนก่อนกำหนดนั้น อีกส่วนหนึ่งต่างหากด้วย

### 3.2 ค่าธรรมเนียมกรณีลูกค้าเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ในระหว่างระยะเวลาที่ลูกค้าใช้อัตราดอกเบี้ยพิเศษในแต่ละครั้ง หากลูกค้าขอเปลี่ยนไปใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating Rate) หรือขอเปลี่ยนไปใช้อัตราดอกเบี้ยพิเศษที่แตกต่างจากที่ใช้อยู่ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ใช้อัตราดอกเบี้ยพิเศษในครั้งนั้น ๆ ลูกค้าจะต้องเสียค่าธรรมเนียมสำหรับการขอเปลี่ยนไปใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating Rate) หรืออัตราดอกเบี้ยพิเศษที่แตกต่างจากที่ใช้อยู่ (แล้วแต่กรณี) ดังกล่าว ในอัตราร้อยละ 3.00 ของต้นเงินกู้ที่ขอใช้อัตราดอกเบี้ยพิเศษในครั้งนั้น ๆ

สำหรับกรณีลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อเพื่อการเคหะ) หรือลูกค้าสินเชื่อส่วนบุคคล รายได้มีการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ มีการเบิกเงินกู้ไปก่อนวันที่ประกาศฉบับนี้มีผลบังคับใช้ และ/หรือ ได้มีความตกลงเรื่องอัตราดอกเบี้ยกับธนาคารไว้แล้ว (บัญชีเก่า) หากประสงค์จะขอเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยให้แตกต่างไปจากอัตราที่ตกลงกันไว้แต่เดิม และธนาคารได้ตกลงยินยอมให้ลูกค้าเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว นอกเหนือจากค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 3.2 (ถ้ามี) แล้ว ลูกค้าจะต้องเสียค่าธรรมเนียมสินเชื่อให้แก่ธนาคารเพิ่มเติม ในอัตราร้อยละ 0.50 ของต้นเงินกู้ที่ขอใช้อัตราดอกเบี้ยที่เปลี่ยนแปลงนั้น อีกส่วนหนึ่งต่างหากด้วย และในกรณีที่ลูกค้าชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด ลูกค้าก็จะต้องเสียค่าธรรมเนียมตามรายละเอียดดังที่กล่าวไว้ในข้อ 3.1 ด้วย (หากการชำระคืนเงินกู้ก่อนเข้าเงื่อนไขที่จะต้องเสียค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดตามข้อ 3.1)

ในกรณีที่เป็นการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อเพื่อการเคหะ) ในโครงการสินเชื่อเคหะรวมใจ ธนาคารจะเรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกค้าในอัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed Rate) สำหรับโครงการสินเชื่อเคหะรวมใจ ซึ่งจะกำหนดต้นทุนพันธบัตรของธนาคารอาคารสงเคราะห์ บวกร้อยละ 2.50 ต่อปี โดยธนาคารจะประกาศให้ทราบเป็นคราวๆ ไป

อัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น มีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550 เป็นต้นไป

ประกาศฉบับนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของประกาศเรื่องดอกเบี้ยและส่วนลด รวมทั้งค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อของธนาคารที่ธนาคาร ได้ออกประกาศไว้ และไม่ใช้บังคับกับเงินให้สินเชื่อประเภทบัตรเครดิต หรือสินเชื่อหมุนเวียน Speedy Cash หรือสินเชื่อบุคคล Speedy Loan หรือเงินให้สินเชื่อประเภทอื่นที่ธนาคารมีการประกาศกำหนดไว้ต่างหากจากประกาศฉบับนี้ นอกจากนี้ธนาคารขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาให้ลูกค้ารายใดใช้อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวข้างต้น หรือไม่ อย่างไร ก็ได้ ทั้งนี้ ตามแต่ธนาคารจะพิจารณาเห็นสมควร

ประกาศ ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2550

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

(นางกรรณิกา ชลิตอาภรณ์)

กรรมการผู้จัดการใหญ่

**Product Program : โครงการสินเชื่อเพื่อการเคหะ**

1. ชื่อ Product Program : โครงการสินเชื่อเพื่อการเคหะ
2. หน่วยงานที่นำเสนอ : ผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจขนาดเล็ก
3. ผู้รับผิดชอบ : ทีมผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โทร.3169, 2786, 2952, 2884, 2821
4. ประเภท Program : Product Program
5. ลักษณะของ Program

การให้สินเชื่อกับกลุ่มลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ/ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย หรือที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในกลุ่มโครงการบ้านจัดสรรเกรด AA, A, B และนอกโครงการจัดสรร โดยกำหนดเกณฑ์การจัดเกรดของแต่ละโครงการ และกำหนดเกณฑ์ขั้นต่ำในการพิจารณารับความเสี่ยงสินเชื่อ (Underwriting Criteria)

6. หลักการและเหตุผล

- เพื่อให้การพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อการเคหะ ได้รับเงื่อนไขที่เป็นมาตรฐานเดียวกันและให้ผลตอบแทนคุ้มค่าความเสี่ยงของธนาคาร
- เพื่อกำหนดเกณฑ์การจัดเกรดโครงการสำหรับแต่ละโครงการที่ธนาคารจะให้การสนับสนุนสินเชื่อรายย่อย และกำหนดเงื่อนไขการให้สินเชื่อสำหรับลูกค้ารายย่อยที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยทั้งในและนอกโครงการจัดสรร
- เพื่อให้สามารถแข่งขันในตลาดและจูงใจ กระตุ้นให้ลูกค้ามาขอใช้สินเชื่อเพิ่มขึ้นเป็นการขยายฐานสินเชื่อจากลูกค้ารายย่อยที่ซื้อบ้านในโครงการที่ธนาคารให้การสนับสนุนวงเงินสินเชื่อ และลูกค้ารายย่อยทั่วไป

7. จำนวนเงินที่เสนอขออนุมัติ

วงเงิน 51,800 ล้านบาท (วงเงินของแต่ละกลุ่มโครงการ รายละเอียดตามตารางที่ 2)

8. ระยะเวลาของ Program

1 มกราคม 2551 – 31 ธันวาคม 2551 หรือครบกำหนดวงเงิน 51,800 ล้านบาท  
 อย่างไม่อย่างหนึ่งที่ตั้งกำหนดก่อน

## 9. ความเสี่ยง

- 9.1 การให้สินเชื่อแก่ผู้กู้ที่มีประวัติในระบบ Watch List , เป็นหรือเคยเป็นลูกหนี้ปรับโครงสร้างหนี้, เป็นหนี้มีปัญหา
- 9.2 การให้สินเชื่อแก่ผู้กู้ที่ประกอบธุรกิจที่ต้องพิจารณาเป็นกรณีพิเศษ ตามแนวนโยบายสินเชื่อของธนาคาร
- 9.3 ผู้กู้มีภาระหนี้สินนอกระบบที่ไม่สามารถตรวจสอบได้
- 9.4 อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันกับธนาคาร อาจจะขายได้ไม่คุ้มมูลหนี้ที่มีอยู่กับธนาคาร
- 9.5 ผู้กู้ร่วมมีปัญหาในการร่วมผ่อนชำระหนี้

## 10. การป้องกันความเสี่ยง

- 10.1 การอนุมัติสินเชื่อต้องอยู่ในเงื่อนไขของ Underwriting Criteria ที่ธนาคารกำหนด
- 10.2 ใช้ระบบ Credit Scoring ที่ผ่านการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหาร ในการอนุมัติสินเชื่อ ทั้งการอนุมัติวงเงินสินเชื่อรายย่อย และวงเงินสินเชื่อสำหรับโครงการบ้านจัดสรร
  - หากผลการอนุมัติสินเชื่อในระบบ Credit Scoring ไม่ผ่าน ต้องผ่านเกณฑ์ในการ Override สินเชื่อ ซึ่งได้รับการอนุมัติ ตามมติคณะกรรมการบริหาร
- 10.3 กรณีรายได้หลักมาจากการประกอบธุรกิจ ต้องมีรายได้คงเหลือจากการดำเนินงานเพียงพอต่อการชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ย
- 10.4 กำหนดผู้มีอำนาจอนุมัติระดับ คณะกรรมการบริหารในการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อกรณีผู้กู้ประกอบธุรกิจที่ต้องพิจารณาเป็นกรณีพิเศษ ตามแนวนโยบายสินเชื่อของธนาคาร
- 10.5 วิเคราะห์พฤติกรรมการใช้จ่ายเงินของลูกค้าจากการสัมภาษณ์
- 10.6 การกำหนดสัดส่วนวงเงินสินเชื่อ/ราคาประเมินหลักประกัน ตามประเภทหลักประกันที่ธนาคารกำหนด
- 10.7 ผู้กู้ร่วมต้องมีคุณสมบัติเช่นเดียวกับผู้กู้ และผ่านการอนุมัติในระบบ Credit Scoring

## 11. Underwriting Criteria

กำหนด Underwriting Criteria สำหรับลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ดังนี้

- 11.1 Underwriting Criteria สำหรับลูกค้าสินเชื่อเคหะ
- 11.2 Underwriting Criteria สำหรับลูกค้าสินเชื่อเคหะพิเศษเพื่อซื้อห้องชุดพักอาศัย
- 11.3 Underwriting Criteria สำหรับลูกค้าสินเชื่อเคหะพิเศษเพื่อซื้ออาคารพาณิชย์
- 11.4 Underwriting Criteria สำหรับลูกค้าสินเชื่อเคหะพิเศษวงเงินกู้ต่อราคาประเมิน 100 %

## 12. อำนาจอนุมัติ Program นี้

คณะกรรมการบริหาร ทั้งนี้กรณีเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสินเชื่อเคหะพิเศษ ได้แก่ เพื่อซื้อห้องชุดพักอาศัย และเพื่อซื้ออาคารพาณิชย์ กำหนดให้เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการสินเชื่อรายย่อย

## 13. อำนาจอนุมัติ กรณีที่เป็นไปตามเงื่อนไขของ Program นี้

13.1 **รายการ:** กำหนดให้เป็นอำนาจอนุมัติของผู้จัดการสินเชื่อลูกค้าบุคคลขึ้นไป ตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร (ตารางที่ 1: เกณฑ์การพิจารณาเกรดโครงการ ตารางที่ 2: ตารางกำหนด 1. เป้าหมายวงเงิน 2. สัดส่วนของวงเงินกู้/ราคาประเมิน และ 3. ระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้คืน สำหรับ Product Program สินเชื่อเพื่อการเคหะ แยกตามเกรดของกลุ่มโครงการ/กลุ่มผู้ประกอบการ ตารางที่ 3: ตารางอำนาจอนุมัติยกเว้น/ลดหย่อนค่าธรรมเนียมสำหรับลูกค้ารายย่อย) ทั้งนี้ไม่รวมการยกเว้น/ลดหย่อนค่าธรรมเนียมสินเชื่อรายโครงการ

- กรณีที่เป็นไปตามเงื่อนไขของ Program นี้ การยกเว้น/ลดหย่อนค่าธรรมเนียมสินเชื่อ กำหนดให้เป็นอำนาจอนุมัติของกรรมการผู้จัดการใหญ่
- กรณีเพิ่มชื่อโครงการสินเชื่อเคหะพิเศษสำหรับห้องชุดพักอาศัย กำหนดให้เป็นอำนาจอนุมัติของผู้บริหารสูงสุด กลุ่มลูกค้าบุคคล
- กรณีเพิ่มชื่อโครงการสินเชื่อเคหะพิเศษสำหรับอาคารพาณิชย์ กำหนดให้เป็นอำนาจอนุมัติของผู้จัดการสินเชื่อลูกค้าบุคคล

- กรณีเพิ่มชื่อโครงการสินเชื่อเฉพาะพิเศษสำหรับโครงการวงเงินกู้ต่อราคาประเมิน 100 % กำหนดให้เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการสินเชื่อรายย่อย

13.2 รายย่อย: กำหนดผู้มีอำนาจอนุมัติตามหน่วยงานที่รับผิดชอบ ดังนี้

- Retail: กำหนดให้เป็นอำนาจอนุมัติของผู้มีอำนาจอนุมัติสินเชื่อเพื่อการเคหะ ตามระเบียบอำนาจอนุมัติสินเชื่อ หมวดที่ 8 เรื่องอำนาจอนุมัติด้านธุรกิจสัมพันธ์สำหรับสินเชื่อเพื่อการเคหะ กรณีผู้กู้เป็นนิติบุคคล กำหนดให้เป็นอำนาจอนุมัติของผู้จัดการสินเชื่อลูกค้าบุคคลขึ้นไป

- CORP & SME: กำหนดให้เป็นอำนาจของผู้มีอำนาจอนุมัติด้านสินเชื่อตามวงเงินที่กำหนดในระเบียบอำนาจอนุมัติสินเชื่อ หมวดที่ 2 และตามอำนาจอนุมัติหมวดที่ 3 อำนาจอนุมัติพิเศษ

14. อำนาจอนุมัติ กรณีที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขของ Program นี้

14.1 รายโครงการ: กำหนดให้เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการสินเชื่อรายย่อยขึ้นไป

- กรณีเพิ่มชื่อโครงการสินเชื่อเฉพาะพิเศษสำหรับห้องชุดพักอาศัย กำหนดให้เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการสินเชื่อรายย่อย

- กรณีเพิ่มชื่อโครงการสินเชื่อเฉพาะพิเศษสำหรับอาคารพาณิชย์ กำหนดให้เป็นอำนาจอนุมัติของผู้บริหารสูงสุด กลุ่มลูกค้าบุคคล

- กรณีเพิ่มชื่อโครงการสินเชื่อเฉพาะพิเศษสำหรับโครงการวงเงินกู้ต่อราคาประเมิน 100 % กำหนดให้เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริหาร

14.2 รายย่อย: กำหนดผู้มีอำนาจอนุมัติตามหน่วยงานที่รับผิดชอบ ดังนี้

- Retail: กำหนดให้เป็นอำนาจอนุมัติของผู้มีอำนาจอนุมัติสินเชื่อเพื่อการเคหะ ตามระเบียบอำนาจอนุมัติสินเชื่อ หมวดที่ 8 เรื่องอำนาจอนุมัติด้านธุรกิจสัมพันธ์สำหรับสินเชื่อเพื่อการเคหะ ยกเว้น กรณีไม่สอดคล้องกับ UWC ให้พิจารณาอำนาจอนุมัติตามที่กำหนดในหมายเหตุของ UWC ที่เกี่ยวข้อง

- CORP & SME: กำหนดให้เป็นอำนาจของผู้มีอำนาจอนุมัติด้านสินเชื่อตามวงเงินที่กำหนดในระเบียบอำนาจอนุมัติสินเชื่อ หมวดที่ 2 และตามอำนาจอนุมัติหมวดที่ 3

อำนาจอนุมัติพิเศษ ยกเว้น กรณีอัตราดอกเบี้ยไม่เป็นไปตาม Program นี้ ให้เป็นอำนาจของผู้มีอำนาจอนุมัติดอกเบี้ย ตามระเบียบอำนาจอนุมัติหมวดที่ 2 ตารางที่ 2.5

#### 15. การคิดอำนาจอนุมัติรายย่อยกรณีมีสินเชื่ออื่น

##### 15.1 กรณีมีสินเชื่ออื่น และต่อมาขอสินเชื่อตาม Program นี้

- Retail: ให้พิจารณาอำนาจอนุมัติของแต่ละวงเงิน และเลือกใช้อำนาจอนุมัติวงเงินที่สูงกว่า

- CORP & SME: ให้พิจารณาอำนาจอนุมัติวงเงินรวม

##### 15.2 กรณีมีสินเชื่อตาม Program นี้ และต่อมาขอสินเชื่ออื่น

- Retail: ให้พิจารณาอำนาจอนุมัติของแต่ละวงเงิน และเลือกใช้อำนาจอนุมัติวงเงินที่สูงกว่า

- CORP & SME: ให้พิจารณาอำนาจอนุมัติวงเงินรวม

##### 15.3 กรณีมีสินเชื่อตาม Program นี้ และต่อมาขอสินเชื่อใน Program อื่น

- Retail: ให้พิจารณาอำนาจอนุมัติของแต่ละวงเงิน และเลือกใช้อำนาจอนุมัติวงเงินที่สูงกว่าเว้นแต่ Program นั้นๆ จะกำหนดเป็นอย่างอื่น

- CORP & SME: ให้พิจารณาเฉพาะ Program นั้นๆ เว้นแต่จะกำหนดเป็นอย่างอื่น

#### 16. อำนาจอนุมัติในการกำหนด/ลด อัตราดอกเบี้ย

กำหนดผู้มีอำนาจอนุมัติตามหน่วยงานที่รับผิดชอบ ดังนี้

##### 16.1 กรณีที่เป็นไปตามเงื่อนไขของ Program นี้

- Retail & CORP & SME: กำหนดให้ผู้อนุมัติสินเชื่อ กำหนด/ลดอัตราดอกเบี้ย สำหรับลูกค้าแต่ละรายที่อนุมัติได้ แต่ไม่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยตามประกาศของธนาคาร สำหรับลูกค้ารายย่อยทั่วไปหรืออัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารกำหนดสำหรับกลุ่ม โครงการต่างๆ (ซึ่งได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการใหญ่ เป็นครั้งคราวไป)

- Retail: กรณีเป็นสินเชื่อเคหะพิเศษ ให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติสินเชื่อรายย่อยที่ระบุใน Program นี้



## 16.2 กรณีที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขของ Program นี้

- Retail: **สินเชื่อกะ** กำหนดให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติด้านธุรกิจสัมพันธ์ สำหรับสินเชื่อรายย่อย หมวดที่ 8 เรื่องอำนาจในการกำหนดหรือลดอัตราดอกเบี้ย

**สินเชื่อกะพิเศษ** กำหนดให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติของผู้บริหารสูงสุด กลุ่มลูกค้าบุคคล

- CORP & SME: กำหนดให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติสินเชื่อ หมวดที่ 2 ตารางที่ 2.5 เรื่องอำนาจในการกำหนดหรือลดอัตราดอกเบี้ย

## 17. อำนาจอนุมัติในการกำหนด/ลด ค่าธรรมเนียม

### 17.1 กรณีที่เป็นไปตามเงื่อนไขของ Program นี้

- Retail: **สินเชื่อกะ** กำหนดให้ผู้มีอำนาจอนุมัติสินเชื่อรายย่อยกำหนดค่าธรรมเนียมสำหรับลูกค้า **แต่ละราย** ที่อนุมัติได้ ตามประกาศเป็นการเฉพาะซึ่งได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการใหญ่ เป็นครั้งคราวไป

**สินเชื่อกะพิเศษ** ให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติสินเชื่อรายย่อยที่ระบุใน Program นี้

- CORP & SME: กำหนดให้ผู้มีอำนาจอนุมัติสินเชื่อกำหนดค่าธรรมเนียมสำหรับลูกค้า**แต่ละราย**ที่อนุมัติได้ตามที่ระบุใน**ตารางอำนาจอนุมัติยกเว้นและลดหย่อนค่าธรรมเนียม-ตารางที่ 3** (อาจเปลี่ยนแปลงเป็นครั้งคราวไปตามที่ได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการใหญ่) เว้นแต่มีประกาศเป็นการเฉพาะ ซึ่งได้รับอนุมัติจาก กรรมการผู้จัดการใหญ่ เป็นครั้งคราวไป)

### 17.2 กรณีที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขของ Program นี้

- Retail: **สินเชื่อกะ** กำหนดให้ผู้มีอำนาจอนุมัติสินเชื่อรายย่อยกำหนด/ลดค่าธรรมเนียมสำหรับลูกค้า**แต่ละราย**ที่อนุมัติได้ ตามที่ระบุใน**ตารางอำนาจอนุมัติยกเว้นและลดหย่อนค่าธรรมเนียม-ตารางที่ 3** (อาจเปลี่ยนแปลงเป็นครั้งคราวไปตามที่ได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการใหญ่) เว้นแต่มีประกาศเป็นการเฉพาะ ซึ่งได้รับอนุมัติจาก กรรมการผู้จัดการใหญ่ เป็นครั้งคราวไป)

**สินเชื่อกะพิเศษ** กำหนดให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติของผู้บริหารสูงสุด กลุ่มลูกค้าบุคคล

- CORP & SME: กำหนดให้ผู้มีอำนาจอนุมัติวงเงินสินเชื่อ นั้น เป็นผู้  
พิจารณาความเสี่ยงและลดหย่อนค่าธรรมเนียม



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 1: เกณฑ์การพิจารณาเกรดโครงการในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล

ปัจจัยพิจารณา / คะแนน	AA	A	B	C
เจ้าของโครงการ	1. อยู่ในตลาด หลักทรัพย์ และ  2. มีประสบการณ์ เป็นที่ยอมรับไม่ น้อยกว่า 10 ปี	1. อยู่ในตลาด หลักทรัพย์ หรือ  2. มีประสบการณ์ เป็นที่ยอมรับไม่ น้อยกว่า 5 ปี หรือ 3. มีหน่วยขายที่ ผ่านมาจนถึง ปัจจุบันไม่น้อยกว่า 500 หน่วยหรือ 4. ธนาคาร สนับสนุนวงเงิน สินเชื่อเพื่อปลูก สร้างโครงการ ไม่ ต่ำกว่า 100 ล้าน บาท และไม่น้อย กว่า 50% ของ สินเชื่อโครงการ	1. มีประสบการณ์ เป็นที่ยอมรับไม่ น้อยกว่า 3 ปี หรือ 2. มีโครงการไม่ น้อยกว่า 3 โครงการ หรือ 3. มีหน่วยขายที่ ผ่านมาจนถึง ปัจจุบันไม่น้อยกว่า 300 หน่วย	นอกเหนือเกณฑ์ที่ กำหนด
ประเภทหลักประกัน	บ้านเดี่ยวตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป, ทาวเฮาส์ ตั้งแต่ 3 ชั้น ขึ้นไป	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านแฝด,ทาวเฮาส์ 2 ชั้น, Home Office	อาคารพาณิชย์, ทาว์เฮาส์ชั้นเดียว, ที่ดินว่างเปล่า	นอกเหนือเกณฑ์ที่ กำหนด
ราคาขาย	>5.0 ล้านบาทขึ้นไป	> 2.0 ล้านบาท - 5.0 ล้านบาท	0.75 ล้านบาท - 2.0 ล้านบาท	ต่ำกว่า 0.75 ล้าน บาท
สาธารณูปโภค	ถนนเมนกว้าง 16 เมตรขึ้นไป และมี คลับเฮ้าส์	ถนนเมนกว้าง 12 - 16 เมตร หรือ มี คลับเฮ้าส์	ถนนเมนกว้าง ต่ำ กว่า 12 เมตรแต่ไม่ ต่ำกว่า 8 เมตร	นอกเหนือเกณฑ์ที่ กำหนด

หมายเหตุ : - ต้องโครงการที่ปฏิบัติตามกฎระเบียบของทางการ และไม่มีประวัติถูกฟ้องร้อง และตัดสินจาก  
ศคบ. เรื่องเอาเปรียบผู้บริโภค

- ไม่รับโครงการจัดสรรสวนเกษตรและโครงการจัดสรรที่ดินเปล่าเกรด B เป็นโครงการ M/F

ตารางที่ 2: เกณฑ์การพิจารณาเกรดโครงการในเขตภูมิภาค

ปัจจัยพิจารณา / คะแนน	AA	A	B	C
เจ้าของโครงการ	1. อยู่ในตลาด หลักทรัพย์ หรือ  2. มีประสบการณ์ เป็นที่ยอมรับไม่ น้อยกว่า 10 ปี หรือ 3. มีโครงการที่ ประสบความสำเร็จ ไม่น้อยกว่า 5 โครงการ หรือ 4. มีหน่วยการขายที่ ผ่านมาจนถึง ปัจจุบัน ไม่น้อยกว่า 500 หน่วย	1. อยู่ในตลาด หลักทรัพย์ฯ หรือ  2. มีประสบการณ์ เป็นที่ยอมรับไม่ น้อยกว่า 5 ปี หรือ 3. มีหน่วยขายที่ ผ่านมาจนถึง ปัจจุบัน ไม่น้อยกว่า 500 หน่วยหรือ 4. ธนาคาร สนับสนุนวงเงิน สินเชื่อเพื่อปลูก สร้างโครงการ ไม่ ต่ำกว่า 100 ล้าน บาท และไม่น้อย กว่า 50% ของ สินเชื่อโครงการ	1. มีประสบการณ์ เป็นที่ยอมรับไม่ น้อยกว่า 3 ปี หรือ 2. มีโครงการไม่ น้อยกว่า 3 โครงการ หรือ 3. มีหน่วยขายที่ ผ่านมาจนถึง ปัจจุบัน ไม่น้อยกว่า 300 หน่วย	นอกเหนือเกณฑ์ที่ กำหนด
ประเภทหลักประกัน	บ้านเดี่ยวตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป, ทาวน์เฮาส์ ตั้งแต่ 3 ชั้น ขึ้นไป	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านแฝด,ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น, Home Office	อาคารพาณิชย์, ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว, ที่ดินว่างเปล่า	นอกเหนือเกณฑ์ที่ กำหนด
ราคาขาย	>3.0 ล้านบาทขึ้นไป	> 1.5 ล้านบาท -3.0 ล้านบาท	0.5 ล้านบาท - 1.5 ล้านบาท	ต่ำกว่า 0.5 ล้านบาท
สาธารณูปโภค	ถนนเมนกว้าง >12 เมตร ขึ้นไป หรือมี คลับเฮาส์	ถนนเมนกว้าง 8 - 12 เมตร	ถนนเมนกว้าง ต่ำ กว่า 8 เมตร แต่ ไม่ ต่ำกว่า 6 เมตร	นอกเหนือเกณฑ์ที่ กำหนด

หมายเหตุ :- ต้องโครงการที่ปฏิบัติตามกฎระเบียบของทางการ และไม่มีประวัติถูกฟ้องร้อง และ  
ตัดสินจาก สคบ. เรื่องเอาเปรียบผู้บริโภค

- ไม่รับโครงการจัดสรรสวนเกษตรและโครงการจัดสรรที่ดินเปล่าเกรด B เป็น  
โครงการ M/F



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 3: เกณฑ์การพิจารณาเกรดโครงการกรณีหลักประกันเป็นอาคารชุดในเขตกรุงเทพฯ และ  
ปริมณฑล

ปัจจัยพิจารณา / คะแนน	AA	A	B	C
เจ้าของโครงการ	1. อยู่ในตลาด หลักทรัพย์ และ  2. มีประสบการณ์เป็น ที่ยอมรับไม่น้อยกว่า 10 ปี หรือ	1. อยู่ในตลาด หลักทรัพย์ฯ หรือ  2. มีประสบการณ์ เป็นที่ยอมรับไม่ น้อยกว่า 5 ปี หรือ 3. มีหน่วยขายที่ ผ่านมาจนถึง ปัจจุบันไม่น้อยกว่า 500 หน่วยหรือ 4. ธนาคาร สนับสนุนวงเงิน สินเชื่อเพื่อปลูก สร้างโครงการ ไม่ ต่ำกว่า 100 ล้าน บาท และไม่ น้อยกว่า 50% ของ สินเชื่อโครงการ	1. มีประสบการณ์ เป็นที่ยอมรับไม่ น้อยกว่า 3 ปี หรือ 2. มีโครงการไม่ น้อยกว่า 3 โครงการ หรือ 3. มีหน่วยขายที่ ผ่านมาจนถึง ปัจจุบันไม่น้อยกว่า 300 หน่วย	นอกเหนือเกณฑ์ที่ กำหนด
ทำเลที่ตั้ง	1. อยู่ในเขต CBD หรือ 2. ติดแม่น้ำเจ้าพระยา (ในเขตกรุงเทพฯ)	1. อยู่ในย่านธุรกิจ (นอกเขต CBD) หรือ 2. ติดแม่น้ำ เจ้าพระยา (ปริมณฑลกรุงเทพฯ)	อยู่ในย่านที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล	นอกเหนือเกณฑ์ที่ กำหนด
ราคาขาย / ตาราง เมตร	>50,000 บาท	> 30,000 - 50,000 บาท	15,000 - 30,000 บาท	< 150,000 บาท
สาธารณูปโภค	1. สระว่ายน้ำ 2. ฟิตเนส	1. สระว่ายน้ำ 2. ฟิตเนส	1. สระว่ายน้ำ 2. ฟิตเนส	1. สระว่ายน้ำ 2. ฟิตเนส

	3. ที่จอดรถต่อหน่วย	3. ที่จอดรถต่อหน่วย	3. ที่จอดรถต่อหน่วย	3. ที่จอดรถต่อหน่วย
	4. โกดังสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน จำนวน 4 ชั้นใน 4 ชั้น	4. โกดังสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน จำนวน 3 ชั้นใน 4 ชั้น	4. โกดังสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน จำนวน 2 ชั้นใน 4 ชั้น	4. โกดังสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน น้อยกว่า 2 ชั้นใน 4 ชั้น

หมายเหตุ : ต้องโครงการที่ปฏิบัติตามกฎระเบียบของทางการ และไม่มีประวัติถูกฟ้องร้อง และตัดสินจาก สคบ.เรื่องเอาเปรียบผู้บริโภค

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 4: เกณฑ์การพิจารณาเกรดโครงการกรณีหลักประกันเป็นอาคารชุดในเขตภูมิภาค

ปัจจัยพิจารณา / คะแนน	AA	A	B	C
เจ้าของโครงการ	<p>1. อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ หรือ</p> <p>2. มีประสบการณ์เป็นที่ยอมรับไม่น้อยกว่า 10 ปี หรือ</p> <p>3. มีโครงการที่ประสบความสำเร็จ ไม่น้อยกว่า 5 โครงการ หรือ</p> <p>4. มีหน่วยการขายที่ผ่านมา จนถึงปัจจุบัน ไม่น้อยกว่า 500 หน่วย</p>	<p>1. อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ</p> <p>2. มีประสบการณ์เป็นที่ยอมรับไม่น้อยกว่า 5 ปี หรือ</p> <p>3. มีหน่วยขายที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน ไม่น้อยกว่า 500 หน่วย หรือ</p> <p>4. ธนาคารสนับสนุนวงเงินสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างโครงการ ไม่ต่ำกว่า 100 ล้านบาท และไม่น้อยกว่า 50% ของสินเชื่อโครงการ</p>	<p>1. มีประสบการณ์เป็นที่ยอมรับไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือ</p> <p>2. มีโครงการไม่น้อยกว่า 3 โครงการ หรือ</p> <p>3. มีหน่วยขายที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน ไม่น้อยกว่า 300 หน่วย</p>	นอกเหนือเกณฑ์ที่กำหนด
ทำเลที่ตั้ง  ราคาขาย / ตารางเมตร	<p>ติดชายหาดเมืองท่องเที่ยวสำคัญ ได้แก่ หัวหิน, ชะอำ, ภูเก็ต</p> <p>&gt;45,000 บาท</p>	<p>เมืองท่องเที่ยวหลัก ได้แก่ พัทยา, เชียงใหม่, หาดใหญ่, สมุย, กระบี่</p> <p>&gt; 25,000 - 45,000 บาท</p>	<p>หัวเมืองใหญ่อื่นๆ ได้แก่ ขอนแก่น, นครราชสีมา, สุราษฎร์ธานี</p> <p>10,000 - 25,000 บาท</p>	<p>เมืองอื่นๆ ทั่วไป</p> <p>&lt; 10,000 บาท</p>
สาธารณูปโภค	<p>1. สระว่ายน้ำ</p> <p>2. ฟิตเนส</p>	<p>1. สระว่ายน้ำ</p> <p>2. ฟิตเนส</p>	<p>1. สระว่ายน้ำ</p> <p>2. ฟิตเนส</p>	<p>1. สระว่ายน้ำ</p> <p>2. ฟิตเนส</p>



	3. ที่จอดรถต่อ หน่วย	3. ที่จอดรถต่อ หน่วย	3. ที่จอดรถต่อ หน่วย	3. ที่จอดรถต่อ หน่วย
	จำนวน 3 ชั้นใน 3 ชั้น	จำนวน 2 ชั้นใน 3 ชั้น	จำนวน 1 ชั้นใน 3 ชั้น	ไม่มีทั้ง 3 ชั้น

หมายเหตุ : ต้องโครงการที่ปฏิบัติตามกฎระเบียบของทางการ และไม่มีประวัติถูกฟ้องร้อง และ  
ตัดสินจาก สคบ.เรื่องเอาเปรียบผู้บริโภค



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 5 : เกณฑ์การพิจารณาบริษัทรับสร้างบ้าน

ปัจจัยพิจารณา / คะแนน	AA	A	B	C
ผู้ประกอบการ	1. มีประสบการณ์ เป็นที่ยอมรับไม่ น้อยกว่า 15 ปี และ  2. บริษัทเป็น สมาชิกในสมาคม ธุรกิจรับสร้างบ้าน	1. มีประสบการณ์ เป็นที่ยอมรับ มากกว่า 7 - 15 ปี และ  2. บริษัทเป็น สมาชิกในสมาคม ธุรกิจรับสร้างบ้าน	1. มีประสบการณ์ เป็นที่ยอมรับไม่ น้อยกว่า 3 ปี หรือ  2. บริษัทเป็น สมาชิกในสมาคม ธุรกิจรับสร้างบ้าน	นอกเหนือเกณฑ์ที่ กำหนด
ผลงานการก่อสร้าง	มีผลงานการ ก่อสร้างบ้านที่ผ่าน มามากกว่า 500 หลัง	มีผลงานการ ก่อสร้างบ้านที่ผ่าน มามากกว่า 300 - 500 หลัง	มีผลงานการ ก่อสร้างบ้านที่ผ่าน มามากกว่า 100 - 300 หลัง	นอกเหนือเกณฑ์ที่ กำหนด
คุณภาพการก่อสร้าง	รับประกันผลงาน โครงสร้างอาคาร ตั้งแต่ 10 ปี ขึ้นไป	รับประกันผลงาน โครงสร้างอาคาร ตั้งแต่ 5 - 9 ปี ขึ้นไป	รับประกันผลงาน โครงสร้างอาคาร ตั้งแต่ 2 - 4 ปี ขึ้นไป	นอกเหนือเกณฑ์ที่ กำหนด
ราคาบ้านที่ปลูกสร้าง เฉลี่ย / หลัง	ราคาเฉลี่ยมากกว่า 5.0 ล้านบาท	ราคาเฉลี่ยมากกว่า 3.0 - 5.0 ล้านบาท	ราคาเฉลี่ยมากกว่า 1.0 - 3.0 ล้านบาท	นอกเหนือเกณฑ์ที่ กำหนด

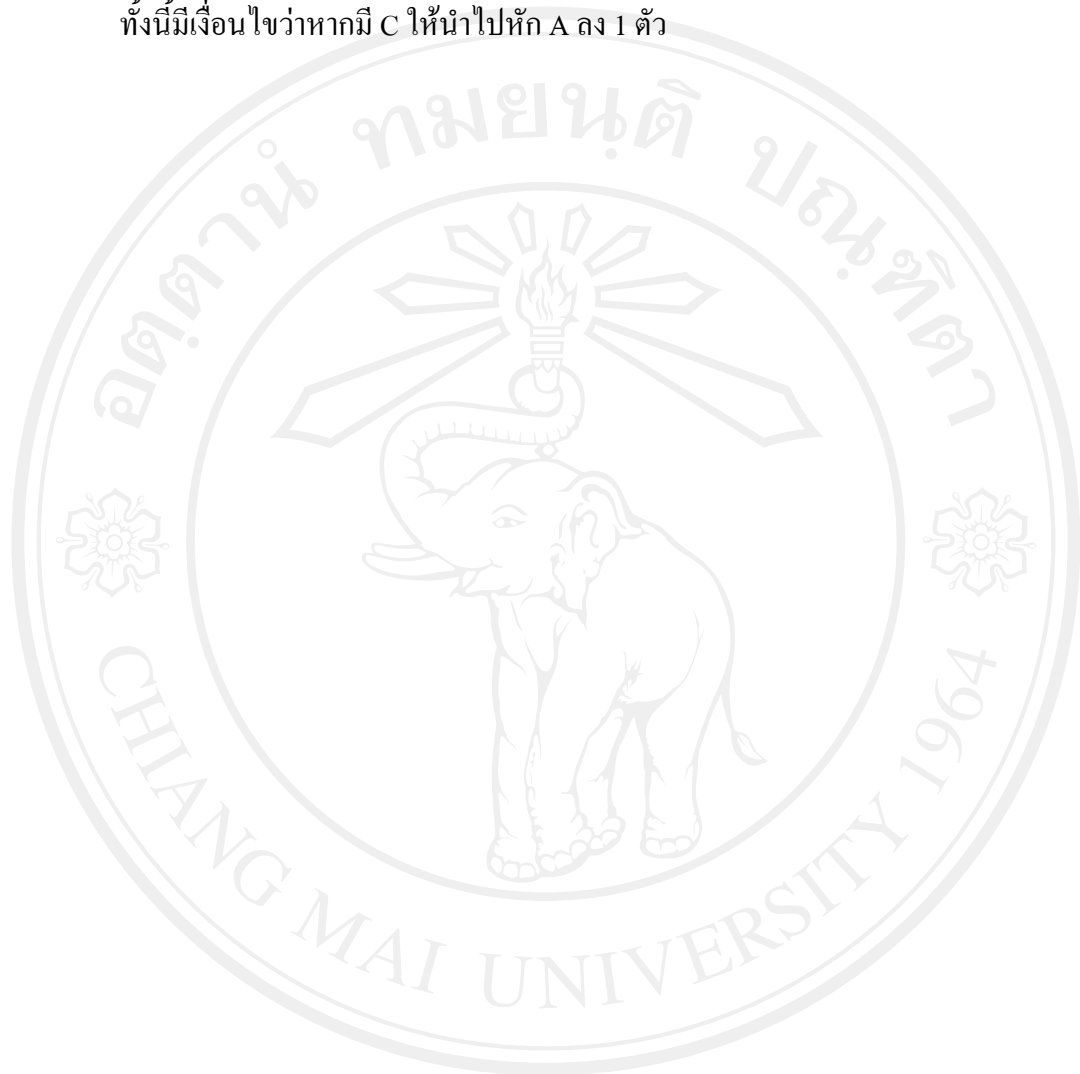
หมายเหตุ 1. เกรดบริษัทรับสร้างบ้าน ให้ใช้เงื่อนไขเช่นเดียวกับกลุ่มโครงการ เฉพาะการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่านั้น สำหรับเงื่อนไข สัดส่วนวงเงินกู้/ราคาประเมิน และระยะเวลาวงเงินกู้ ให้เป็นไปตามประเภทโครงการหรือหลักประกัน ทั้งนี้บริษัทที่สามารถใช้เงื่อนไขดอกเบี้ยสำหรับโครงการเกรด AA ได้จะต้องมีผลการพิจารณาเกรดเป็น AA และต้องได้รับความเห็นชอบร่วมกันจากหน่วยงานขาย, ผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจขนาดเล็กและ สินเชื่อลูกค้าบุคคล

2. ผู้ประกอบการที่เป็นผู้มีอำนาจลงนาม หรือ เป็นผู้ถือหุ้นมากกว่า 30% จะต้องไม่มีประวัติใน Watch List

#### เกณฑ์การให้เกรดโครงการ/บริษัท ดังนี้

โครงการ / บริษัท ที่มีเกรด AA จะต้องประกอบด้วย AAAAA ขึ้นไป  
โครงการ / บริษัท ที่มีเกรด A จะต้องประกอบด้วย AAAA

โครงการ / บริษัท ที่มีเกรด B      จะต้องประกอบด้วย      AA หรือ AAA  
โครงการ / บริษัท ที่มีเกรด C      จะต้องประกอบด้วย      A หรือ BBBB  
ทั้งนี้มั่นใจว่าหากมี C ให้นำไปหัก A ลง 1 ตัว



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

**ตารางที่ 6:** ตารางกำหนด 1. เป้าหมายวงเงิน 2. สัดส่วนของวงเงินกู้/ราคาประเมินหลักประกันและ 3.ระยะเวลาผ่อนชำระหนี้สิน สำหรับ Product Program สินเชื่อเพื่อการเคหะแยกตามเกรดของโครงการ/กลุ่มผู้ประกอบการ

เงื่อนไข / เกรด	AA	A	B	C	ลูกค้าย่อยทั่วไป / ลูกค้าย่อยรายเก่า	รวม
1. เป้าหมายวงเงิน (หน่วย:ล้านบาท)	12,000	22,000	9,000	8,800		51,800
2.* สัดส่วนวงเงินกู้/ ราคาประเมินหลักประกัน (%)						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสร้าง : บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮาส์	95%	95%	95%	80%		
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสร้าง : อาคารพาณิชย์	85%	80%	75%	70%		
ที่ดินว่างเปล่า	80%	70%	60%	50%		
อาคารชุด	90%	85%	70%	70%		
วงเงินกู้/ราคาซื้อขาย (อาคารชุด)	85%	80%	65%	60%		
เงินฝาก	100%	100%	100%	100%		
และ กรณีราคาซื้อขาย เริ่มตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป						
สัดส่วนวงเงินกู้/ ราคาขท้อขาย ไม่เกิน 70%						
3.* ระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ (ปี)						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง : บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮาส์, อาคารพาณิชย์	30	30	25	25		
อาคารชุดพักอาศัย	20	20	15	15		
ดินว่างเปล่า	25	20	15	15		
เงินฝาก	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด		

\*เงื่อนไขสินเชื่อข้อ 2) สัดส่วนวงเงินกู้/ราคาประเมินหลักประกัน และ 3) ระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ สำหรับสินเชื่อเคหะพิเศษ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน Underwriting Criteria ทั้งนี้ วงเงินที่ อนุมัติ

ต้องไม่เกินเงินโอนงวดสุดท้ายตามสัญญาจะซื้อขาย / สัญญาว่าจ้างปลูกสร้าง

**หมายเหตุ**

1. เป้าหมายวงเงิน

การปรับเป้าหมายระหว่างกลุ่มโครงการ ให้ปรับลดเป้าหมายโครงการเกรดต่ำ เพื่อเพิ่มวงเงินให้กับโครงการเกรดสูงได้ แต่ไม่ให้อัตราส่วนเป้าหมายวงเงินของโครงการเกรดสูงเพื่อเพิ่มวงเงินให้กับโครงการเกรดที่ต่ำกว่า ทั้งนี้ ต้องไม่เกินวงเงินที่ได้รับอนุมัติตาม Product Program นี้

2. สัดส่วนวงเงินกู้ / ราคาประเมินหลักประกัน (%)

- กรณีหลักประกันเป็นอาคารชุด สำหรับโครงการที่มีราคาซื้อขายต่อตารางเมตร ตั้งแต่ 70,000 บาทขึ้นไป ให้วงเงินกู้ไม่เกิน 80% ของราคาซื้อขาย
- สำหรับลูกค้ารายย่อย : กรณีสัดส่วนวงเงินกู้ / ราคาประเมิน เกินกว่าที่คณะกรรมการบริหารกำหนดอันเนื่องมาจากการกู้เพิ่มเพื่อชำระค่าเบี่ยประกัน ซึ่งเป็นบริการเสริมของธนาคาร ให้พิจารณาอำนาจอนุมัติตามวงเงินสินเชื่อรวมโดยไม่จัดเป็นการอนุมัติ LTAV เกินกว่าที่คณะกรรมการบริหารกำหนด

ตารางที่ 7 : ตารางอำนาจอนุมัติยกเว้นและลดหย่อนค่าธรรมเนียมสำหรับลูกค้ารายย่อย

รายละเอียดค่าธรรมเนียม	ผู้มีอำนาจอนุมัติลดหย่อนค่าธรรมเนียมต่ำกว่าอัตราปกติ		
	ผู้จัดการทีม (ภายในวงเงินตามอำนาจอนุมัติ)	ผู้จัดการสินเชื่อบุคคล เขต (ภายในวงเงินตามอำนาจอนุมัติ)	ผู้จัดการสินเชื่อลูกค้าบุคคลขึ้นไป (ทุกระดับวงเงิน)
1. ค่าธรรมเนียมสินเชื่อ (Front End Fee) สำหรับลูกค้าที่ใช้อัตราดอกเบี้ย Float Rate, Fixed Rate, อัตราดอกเบี้ยลอยตัวแบบพิเศษ, Step Rate (ปกติ 0.25% ของวงเงินที่ใช้อัตราดอกเบี้ย Float Rate, Fixed Rate, Step Rate และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวแบบพิเศษ)		Y	Y
2. ชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดภายใน 3 ปี (ปกติ 3.0% ของต้นเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด)			Y
3. ชำระเงินกู้เกิน 2 เท่า ของอัตราผ่อนชำระในช่วงใช้ Fixed Rate, Step Rate และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวแบบพิเศษ (ปกติ 3.0% ของเงินส่วนที่ชำระเกิน 2 เท่า)		Y	Y
4. การยกเลิกการใช้อัตราดอกเบี้ย Fixed Rate, Step Rate, อัตราดอกเบี้ยลอยตัวแบบพิเศษ ก่อนครบกำหนด (ปกติ 3.0% ของเงินต้นที่ใช้อัตราดอกเบี้ย Fixed Rate, Step Rate และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวแบบพิเศษ)		Y	Y
5. ค่าธรรมเนียมสินเชื่อสำหรับลูกค้ารายเก่าที่ใช้ Fixed Rate, Step Rate, อัตราดอกเบี้ยลอยตัวแบบพิเศษ (ปกติ 0.50% ของวงเงินที่ใช้อัตราดอกเบี้ย Fixed Rate, Step Rate หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัวแบบพิเศษ)		Y	Y
6. ค่าสำรวจหลักประกัน รายย่อย M/F	อนุมัติตามเงื่อนไข	อนุมัติตามเงื่อนไข	Y

(ปกติ 500บาท/ราย)	M/F	M/F	
-------------------	-----	-----	--

หมายเหตุ : Y คือ ยกเว้นและลดหย่อนได้ 100%



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
 Copyright© by Chiang Mai University  
 All rights reserved

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นางสาวจิรประภา พรหมปัน
วัน เดือน ปีเกิด	13 มกราคม 2526
ประวัติการศึกษา	สำเร็จการศึกษามัธยมศึกษาตอนปลายโรงเรียนนวมินทราชูทิศพายัพ ปีการศึกษา 2544 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ปีการศึกษา 2549
ประวัติการทำงาน	สถาบันวิจัยและพัฒนาพลังงาน มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved